

*Puoi risolvere con noi tutti
i tuoi problemi di casa*



**Sindacato
Unitario
Nazionale
Inquilini ed
Assegnatari**

Via Toledo 353 - 80134 Napoli - tel. 081 19478100 - cell. 366320843
sunia.napoli@sunia.it - sunianapoli@pec.it

LE NUOVE NORME PER LA GESTIONE DEL PATRIMONIO PUBBLICO IN CAMPANIA

canoni - assegnazioni - diritto al subentro - sanatoria dei senza titolo - morosità - vendita del patrimonio

In data **29 ottobre 2019** con la pubblicazione sul **BURC n. 69** è entrato in vigore il **regolamento regionale n. 11** che detta nuove regole per la gestione del patrimonio pubblico di proprietà degli ex **IIAACCPP**, ora **ACER** e dei **COMUNI**:

ASSEGNAZIONE DEGLI ALLOGGI: cambia tutto il sistema delle assegnazioni di alloggi pubblici. Dal 1 gennaio 2021 si avvierà una piattaforma regionale alla quale potranno accedere tutti i cittadini che fanno richiesta di un alloggio pubblico. Sulla scorta delle domande che i cittadini presenteranno a seguito di un bando regionale che dovrà essere emanato entro il 30 giugno di ogni anno, la regione, scaduto il termine di 30 giorni, provvede all'elaborazione di una graduatoria elaborata sulla scorta del reddito ISEE e delle condizioni dichiarate (sfratto, alloggio improprio, affollamento, sgomberi etc.). Dalla graduatoria regionale saranno estrapolati per ogni Comune i cittadini inseriti in una graduatoria che sarà inviata ad ogni Ente interessato. Avverso la graduatoria i cittadini potranno fare ricorso entro 30 giorni all'Autorità per le opposizioni. Dopo l'esame delle opposizioni viene elaborata la graduatoria definitiva che varrà fino all'aggiornamento della stessa con le modalità di cui sopra.

CANONI DI LOCAZIONE: i canoni di locazione saranno determinati combinando il fattore soggettivo che è dato dal reddito ISEE degli assegnatari e dalle condizioni dell'alloggio in base a dei parametri individuati. In ogni caso il canone non potrà mai superare il 15% del reddito degli assegnatari. E' previsto, per le persone senza reddito, un canone minimo di €..... Il nuovo regime andrà in vigore dall'anno 2021. Fino a quella data resteranno in vigore i criteri di calcolo del canone previsti dalla vecchia normativa. Al fine di una verifica del sistema del calcolo dei canoni, entro giugno dell'anno prossimo, su richiesta.



NUOVI CRITERI PER IL CALCOLO DEL REDDITO: per l'accesso all'edilizia economica e popolare (comprese le istanze di subentro, di regolarizzazione) e per il calcolo del canone sarà richiesto il reddito ISEE del nucleo familiare da gennaio 2020. I canoni saranno, però, aggiornati con riferimento all'ISEE del nucleo familiare a decorrere da gennaio 2021. Per chi presenta, oggi, una domanda di subentro o di sanatoria è necessario produrre il reddito ISEE

DECADENZA DALL'ASSEGNAZIONE: la procedura di decadenza dall'assegnazione viene attivata dal Comune d'ufficio o su segnalazione dell'Ente Gestore in contraddittorio con l'assegnatario. Il provvedimento di decadenza è emesso dal Comune previo parere dell'Autorità regionale per le opposizioni. La decadenza può essere avviata per i seguenti motivi: non abbia trasferito la residenza nell'alloggio assegnato o non abbia occupato personalmente lo stesso senza giustificato motivo; abbia abbandonato volontariamente l'alloggio per un periodo superiore a tre mesi; per contravvenzione alle disposizioni di legge previste dal contratto di locazione; abbia ceduto l'alloggio; si sia reso moroso per un periodo superiore a 6 mesi salvo che la morosità sia incolpevole; abbia perduto i requisiti per l'accesso agli alloggi ERP; disponga di un reddito superiore al 75% di quello per l'accesso (quindi 15.000 più il 75%);

SUBENTRO NELLA DOMANDA: in caso di decesso dell'aspirante assegnatario, di separazione, di scioglimento del matrimonio, di cessazione degli effetti civili, di trasferimento della propria residenza altrove o di abbandono di fatto, subentrano nella domanda i componenti del nucleo familiare definito nel regolamento: coniuge e convivente ai sensi della legge sulle unioni civili, nonché figli e convivente more uxorio e ascendenti, discendenti, collaterali, affini e soggetti rientrati nel nucleo familiare.



SUBENTRO NELL'ASSEGNAZIONE: oltre i componenti originari del nucleo familiare e i conviventi ex legge 76/2016, hanno diritto al subentro coloro che sono entrati nel nucleo familiare per ampliamento a seguito di stabile convivenza che comporti la modifica del nucleo familiare originario. La coabitazione e la convivenza va dimostrata attraverso la residenza anagrafica presso l'alloggio interessato e deve essere di almeno 2 anni per familiari in linea diretta o more uxorio e di almeno 5 anni per altri soggetti. La coabitazione nell'alloggio di ERP di familiari o terze persone che formano diverso nucleo familiare, non dà diritto al subentro anche se c'è residenza anagrafica nell'alloggio;

SANATORIA PER OCCUPANTI SENZA TITOLO: entro 6 mesi dall'entrata in vigore del Regolamento (28/10/2019), tutti coloro che detengono un alloggio pubblico da almeno tre anni prima della data di entrata in vigore dello stesso (quindi, prima del 28/10/2016) devono presentare l'istanza di regolarizzazione agli Enti gestori. La domanda va compilata sullo specifico modulo predisposto dalla Regione.

MOROSITÀ PREGRESSA: la norma prevede la possibilità di poter richiedere un nuovo rateizzo che permetta la dilazione del debito con una quota mensile che, unita al canone corrente, non superi il 30% del reddito percepito dal nucleo familiare. Anche tali domande andranno richieste attraverso una specifica modulistica che adotteranno gli Enti (ACER e Comuni);

VENDITA DEL PATRIMONIO: fatto salve le procedure già avviate per la vendita disciplinata dalla normativa pregressa (L.560/93 e leggi regionali integrative) ove ci sia stata la notifica del prezzo anche per una parte del complesso interessato e che dovranno essere ultimate entro 18 mesi dalla entrata in vigore del regolamento, gli Enti, per gli alloggi da vendere con le nuove regole, dovranno predisporre nuovi piani di alienazione secondo le linee guida che saranno dettate dalla



Regione sentito l'Osservatorio Regionale sulla casa.

È prevista una priorità per i condomini misti, con obbligo specifico di procedere alla vendita dove la proprietà pubblica è inferiore al 50%. Per coloro che non intendono acquistare l'alloggio è prevista una mobilità che, però, prevede l'offerta da parte dell'Ente di un alloggio ubicato nello stesso Comune e adeguato alle esigenze del nucleo familiare. Ai fini della vendita, gli Enti gestori comunicano il prezzo e le condizioni di vendita agli assegnatari che, con lettera raccomandata o Pec, dovranno manifestare la loro volontà all'acquisto entro il termine di 120 giorni. Va precisato che, in ordine al prezzo di cessione, lo stesso non potrà essere comprensivo dei costi della manutenzione sostenuti dall'Ente e afferenti agli elementi essenziali afferenti l'abitabilità degli alloggi. Viene confermato il diritto di prelazione in cinque anni, alla fine dei quali l'assegnatario può alienare l'alloggio acquistato dandone comunicazione all'Ente interessato il quale può esercitare il diritto di prelazione all'acquisto.

È previsto che gli alloggi realizzati nell'ambito di programmi di sostituzione di alloggi ERP esistenti possono essere offerti in vendita agli assegnatari dei medesimi preesistenti al valore della rendita catastale attuale. Sono fatti salvi i diritti degli assegnatari del titolo VIII della legge 219/81 che prevede la capitalizzazione dei canoni corrisposti e delle spese documentate nella misura dell'80%. Sono fatti salvi i diritti di acquisto alle condizioni previste dall'art. 21 bis DL 244/95 convertito nella legge 341/95 così come integrato dall'art. 5 comma 3 della legge 148/2005 (trasferimento a titolo gratuito). Sono fatte salve le procedure di cui all'art. 82 comma 2 di cui al titolo VIII della legge 219/81 (patto di futura vendita per gli alloggi concessi ai residenti dei vari comuni della provincia di Napoli).

I proventi delle vendite dovranno essere utilizzati per programmi di reinvestimento in interventi straordinari di recupero, riqualificazione del patrimonio ERP esistente, per l'acquisto o, in mancanza, realizzazione di nuovi alloggi di edilizia sociale.

È previsto, giusta disposizione del Decreto Ministeriale che ha modificato la legge 560/93 che l'assegnatario che acquista l'alloggio con le nuove disposizioni, dovrà pagare lo stesso in contanti. All'uopo, la Regione dovrà promuovere apposite convenzioni con Istituti di credito per finanziamenti agli assegnatari che intendono acquistare l'alloggio.

PER ULTERIORI E PIU' ARTICOLATE SPIEGAZIONI SULLA NUOVA NORMATIVA REGIONALE RIVOLGETEVI AI CONSULENTI DEL SUNIA PRESSO LE SEDI DI CUI ALL'ELENCO CHE SEGUE O TELEFONANDO AI NUMERI TELEFONICI INDICATI PER POI ESSERE INDIRIZZATI ALLA SEDE PIU' VICINA.



le nostre sedi



SEDE PROVINCIALE DI NAPOLI

Via Toledo 353
80134 Napoli
1° Piano – Accettazione
Tel 081 19478100
Fax 081 19478997
sunia.na@libero.it
sunia.napoli@sunia.it

Orari: dal lunedì al venerdì
dalle ore 10:00 alle 12:00
lunedì, martedì, mercoledì, venerdì
dalle ore 16:00 alle 18:00
con Avvocati in sede

*Il Segretario provinciale del SUNIA di Napoli
avv. Antonio Giordano, riceve previo appuntamento*

Sede Afragola
c/o FLC CGIL
Via Puccini 5

Orari: venerdì dalle ore 16:00 alle 18:00

Sede Afragola
Via De Gasperi 82
Tel 3341200892

Orari: dal lunedì al venerdì
dalle ore 16:30 alle 19:00

Referente Massimo Accurso

Sede Boscoreale
Via Giacomo Matteotti 12
c/o "Centro culturale il melograno"
Orari: mercoledì dalle ore 15:30 alle 19:00



www.suniacampania.it

Sede Caivano

Via Visone 9

Orari: giovedì dalle ore 10:00 alle 12:00

Sede Camposano

Viale Gramsci lotto B
isolato 38 - piano terra

Orari: martedì e sabato dalle ore 17:00 alle 18:30

Sede Casoria

c/o CGIL

Via Cavour 9

Orari: lunedì dalle ore 16:00 alle 18:00

Sede Castellammare di Stabia

Viale Europa 160

Tel 081 8018740

Orari: martedì e venerdì dalle ore 16:30 alle 19:00
con Avvocato in sede

Sede Cicciano

Via Provinciale Tavernanova
is. 56 - Btg. 4

Orari: martedì e sabato dalle ore 16:30 alle 18:30

Sede Giugliano in Campania

c/o CGIL

Corso Campano 277

Tel 081 8952643

Orari: martedì dalle ore 16:00 alle 18:00

Sede Frattamaggiore

c/o CGIL

Via Vergara 50

Orari: mercoledì dalle ore 16:00 alle 18:00



www.suniacampania.it

Sede Fuorigrotta

Via Andrea Doria 22
Tel 081 7626605

Orari: mercoledì e giovedì dalle ore 16:00 alle 18:00

Sede Giugliano

Via Pigna 2 - "100 Alloggi"

Orari: martedì dalle ore 16:00 alle 18:00

Sede Marano di Napoli

c/o Uffici Comunali
Viale Duca d'Aosta 1
2^ scala - 2° piano

Orari: martedì e giovedì dalle ore 16:00 alle 18:00

Sede Marianella

c/o Ex sede Democratici Di Sinistra
Piazza Marianella edificio 17

Orari: lunedì dalle ore 17:00 alle 19:00
domenica dalle ore 10:00 alle 12:00

Sede Marigliano

Via Ponte Citra
isolato 1 - scala B

Orari: giovedì dalle ore 18:30 alle 19:30

Sede Nola

c/o Vincenzo Provenzano **cell. 3382292352**

Sede Poggioreale

c/o Sede Circolo Anziani Rione Luzzatti
(traversa di fronte Scuola Guida)
Via Marino Freccia

Orari: martedì dalle ore 18:00 alle 19:30

Sede Pomigliano D'Arco

Via A. F. Toscano 10
Tel 081 8036346 - suniapomigliano_2009@libero.it

Orari: dal lunedì al venerdì
dalle ore 9:30 alle 13:00 e dalle ore 16:30 alle 19:30



www.suniacampania.it

Sede Ponticelli

c/o Via E. Scarpetta
Via E. Scarpetta
cell. 338 7003070

Orari: lunedì e mercoledì dalle ore 17:00 alle 19:00

Sede Ponticelli

c/o la "Casa del Popolo"
Corso Ponticelli 26

Orari: giovedì dalle ore 10:00 alle 13:30

Sede Portici

c/o Palazzo Capuano
Piazza San Ciro 17
cell. 338 3313742

Orari: giovedì dalle ore 17:30 alle 19:00
con Avvocato in sede

Sede Pozzuoli /Monteruscello

Via A. De Curtis 7
Tel 081 5245624 Fax 081 5245624
suniapozzuoli@hotmail.it

Orari: dal lunedì al venerdì
dalle ore 9:30 alle 13:00 e dalle ore 16:30 alle 19:30

Sede Pozzuoli 2 /Rione Toiano

Via Cicerone 65
Tel 081 8663885

Orari: dal lunedì al sabato dalle ore 8:30 alle 12:30

Sede Pozzuoli 3 /Rione Toiano

c/o CGIL
Via Catullo
Tel 081 8662967

Orari: dal lunedì al sabato dalle ore : 8:30 alle 12:30

Sede Pozzuoli 4 /Rione Toiano

c/o CGIL
Corso della Repubblica

Orari: giovedì dalle ore 10:00 alle 12:30



www.suniacampania.it

Sede San Giovanni a Teduccio

c/o CGIL

Corso San Giovanni a Teduccio

cell. 3420616593

Orari: venerdì dalle ore 9:30 alle 12:30

Sede Scampia

Via Gobetti edificio 23

di fronte alla stazione metropolitana di Scampia

Orari: lunedì, martedì, giovedì e venerdì

dalle ore 9:00 alle 11:30

Sede Secondigliano /Rione Berlingieri

c/o Associazione "Camminiamo Insieme"

Via delle Dolomiti 23 - Rione Berlingieri

Orari: lunedì, martedì e giovedì dalle ore 16:00 alle 18:00

Sede Torre Annunziata

c/o Centro Fiorillo

Corso Vittorio Emanuele III 456

Tel 081 5363517

Orari: martedì e giovedì dalle ore 16:00 alle 19:00

con Avvocato in sede

Sede Torre del Greco

c/o "Comitato di Quartiere"

Via Nazionale 56/N

angolo trav. Poggio S. Antonio (nei pressi Farmacia Matacchione)

Tel 081 8826398

Orari: lunedì dalle ore 10:00 alle 12:00

Sede Torre del Greco

c/o Patronato CGIL

Via Vittorio Veneto

Orari: venerdì dalle ore 16:30 alle 19:00

con Avvocato **Filomena Di Donna**



www.suniacampania.it



Sunia Napoli



Sunia_Napoli